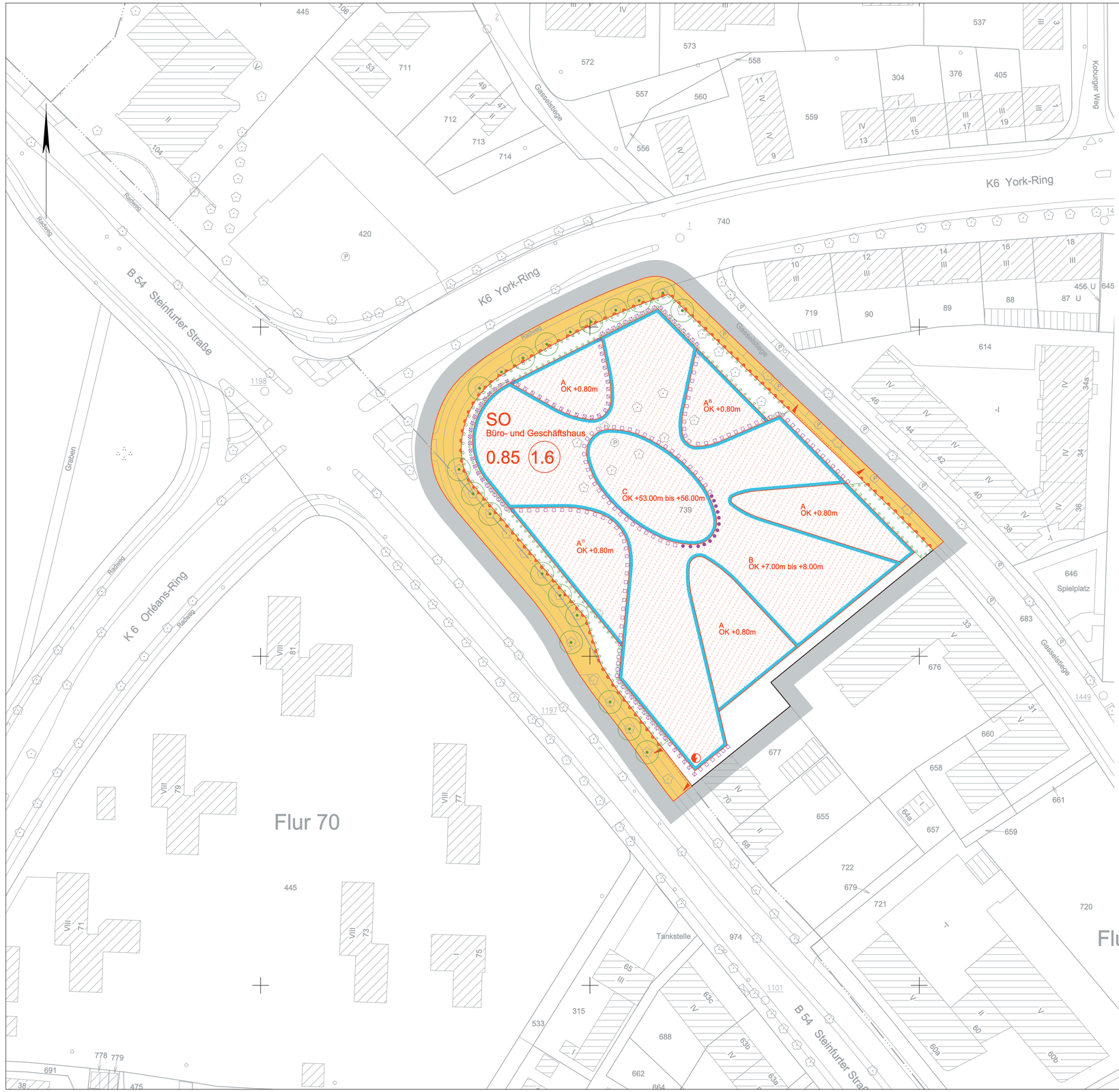
34047700/5761100



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus" sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (1) + (2) BauNVO):
- Büro- und Dienstleistungsnutzung
- Gastronomie
- kleinflächiger Einzelhandel
- Stellplätze

1.2 Gastronomie- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Baufenster B sowie im Baufenster C nur bis zum 2. Obergeschoss zulässig. Die Gesamtgeschossfläche für Gastronomie und kleinflächigen Einzelhandel darf 2.000 m² nicht überschreiten (§ 11 (2) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Bauhöhen ist die Höhe 61,16 m über Normalnull (NN) (gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen einschließlich aller Bauteile (§ 18 (1) BauNVO).

2.2 In den Baufenstern A kann die festgesetzte Bauhöhe durch Nebenanlagen und untergeordnete Dachaufbauten (Fahrradabstellanlagen, Glasdächer, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 3 m überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).

2.3 Im Baufenster B kann die festgesetzte Bauhöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Glasdächer, technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten der horizontalen Dachflächen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten (§ 16 (6) BauNVO).

2.4 Im Baufenster C kann die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise durch eine einheitlich gestaltete Einhausung für untergeordnete Dachaufbauten (technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden, wenn diese zu der Außenkante des Gebäudes einen Abstand von mindestens 4 m einhält. Die einheitlich zu gestaltende Einhausung muss über die gesamte Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses, zurückgesetzt von der Außenkante des Gebäudes um 4 m, ausgeführt werden. Die Dachfläche der Einhausung ist in zweiachsig gewölbter Form auszubilden (§ 16 (6) BauNVO).

3. Öffentliche Verkehrsflächen

3.1 In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind untergeordnete Zufahrten nur zu den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) und jeweils mit folgender Zweckbestimmung zulässig: A 1) (Steinfurter Straße): Vorfahrt für Besucher und Taxis, A 2) (Gasselstiege): Vorfahrt für Besucher, Taxis und Anlieferung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

4. Stellplätze, Begrünung

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) (Vorfahrten) zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

4.2 Auf zu begrünenden Grundstücksflächen sind nur untergeordnete Zuwegungen und Zufahrten zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

4.3 In den Baufenstern A sind horizontale Dachflächen zu mindestens 20%, im Baufenster B zu mindestens 50 % als Gründach mit extensiver Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.1 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Beuth Verlag) resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

5.2 In dem Baufenster C sind oberhalb einer Höhe von 8 m eine Illuminierung, die über eine für die Arbeitsplätze erforderliche Innenraumbeleuchtung hinausgeht, sowie ein großflächiges Anstrahlen des Gebäudes bei Dunkelheit unzulässig. Im Bereich der Fassade sind Gläser ohne spiegelnde Beschichtung einzusetzen (9 (1) Nr. 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Anlagen der Außenwerbung

1.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. In den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) sind auch einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder sowie Fahnen zulässig.

1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen in grell beleuchteter, beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form, ausgenommen Fahnen. Generell unzulässig ist ferner die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der für das Baufenster B festgesetzten Höhe.

1.3 Werbeanlagen dürfen eine Länge von 8 m und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Sammelanlagen sind flache, freistehende Schilder mit einer max. Größe von 3 m² zulässig.

Hinweise

Zur Realisierung des Bebauungsplans wurden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor (Städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum Planen - Bauen - Umwelt, im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, eingesehen werden.

3404200/5760600

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 520

Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (siehe textliche Festsetzungen)
Büro- und Geschäftshaus

Maß der baulichen Nutzung

0.85 — Grundflächenzahl
1.6 — Geschossflächenzahl
OK +53.00m bis +56.00m — Höhe baulicher Anlagen über unterm Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaße, einschl. aller Bauteile (siehe textliche Festsetzungen)
OK +0.80m — Höhe baulicher Anlagen über unterm Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaße, einschl. aller Bauteile (siehe textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
A, B, C — Baufenster (siehe textliche Festsetzungen)
1), 2) — Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgung

Elektrizität (Trafostation)

Besondere schalschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109

Pflanz- und Erhaltungsbindung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen

Hinweise

Geplante Baukörper

Bestandsangaben

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie
Nutzungsgrenze
Baum
Wohngebäude / öffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 07/2008

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Dipl.-Ing. Schowe
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _ vom _____ bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegen.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ___ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Gemarkung: Münster
Flur: 70, 71
Maßstab: 1:500



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 520

Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege